

AZ: 61-16-20 / Frau Grallert

Drucksache Nr.: 0508/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt	10.07.2025	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	16.07.2025	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	22.07.2025	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumünster

A n t r a g:

Die Ratsversammlung beschließt das Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumünster in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015) in der Fassung von April 2025.

IRIS:

Übergreifende Ziele:

- Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern
- Innenstadt stärken und Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln

Ziele in den Produktbereichen:

- Neumünster als Oberzentrum stärken und erhalten
- Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss führt nicht zu finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt.

Für die Erstellung des Konzepts sind Ausgaben i. H. v. 29.393 € entstanden, die aus dem Haushalt 2024 getragen wurden.

Begründung:

Anlass und Ziel

Die Stadt Neumünster hat im Jahr 2015 ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen lassen und durch die Ratsversammlung beschlossen. Dieses dient als Grundlage für politische Entscheidungen und die städtebauliche Planung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Das Konzept formuliert Ziele und Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels, hat jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung.

Die verbindliche Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze erfolgt im Rahmen der Bebauungspläne, in denen entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Einzelhandel im jeweiligen Plangebiet getroffen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können Einzelfallprüfungen des Vorhabens zu städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen erforderlich sein, da die auftretenden Fragestellungen im Zusammenhang mit den konkreten örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei aus den gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten abzuleiten sind. Um die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit sowohl für den gesamtstädtischen Zusammenhang als auch für einzelne Standorte zu erhöhen, wurde das Planungsbüro Junker + Kruse Stadtforschung Planung beauftragt, in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vertiefende Analysen und Bewertungen zur Nahversorgungssituation Neumünsters durchzuführen. Ziel dieses Konzeptes ist, gutachterlich zu definieren, welche Teilbereiche der Stadt einzelnen Versorgungsstandorten als Versorgungsgebiet zugeordnet werden und wie groß einzelne Nahversorgungsbausteine sein können. Dies dient einerseits dazu, eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet zu gewährleisten, andererseits kann dadurch das Risiko einer potenziellen Überdimensionierung einzelner Standorte vermieden werden, die sich möglicherweise negativ auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit anderer bestehender Standorte auswirken könnte. Diese Prüfkulisse orientiert sich vor allem an den Inhalten des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO), der sowohl die zentralen Versorgungsbereiche als auch die verbrauchernahe Versorgung einzelner Standorte zum Gegenstand hat.

Definition „Nahversorgung“ im Sinne des vorliegenden Nahversorgungs-konzeptes

Unter Nahversorgung wird die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zu den Konsumierenden angeboten werden. Zu ebendiesen Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen/Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit und Körperpflege“ gezählt. Als Indikator für die Einschätzung der Nahversorgungssituation in Neumünster wurde im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ bzw. das Sortiment „Lebensmittel“ herangezogen. Als kritische Zeit-Weg-Schwelle für die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte wurde eine 700 m-Isodistanz um die jeweiligen Standorte zugrunde gelegt.

Methodik

Zunächst wurde die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis aktualisiert. Für die angebotsseitige Datenbasis wurde zwischen Oktober 2024 und Dezember 2024 eine flächendeckende Vollerhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelbestandes in Neumünster durchgeführt, im Rahmen dieser die räumliche Verortung und Lagezuordnung der Betriebe sowie die Verkaufsfläche differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen wurde. Ergänzend hierzu wurden Umsatzdaten des untersuchungsrelevanten Einzelhandels berechnet. In einem weiteren Schritt wurde die

Nachfragesituation betrachtet, die ein umfassendes Bild über das untersuchungsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung Neumünsters abbildet und in Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gezogen. In diesem Zuge wurde auf entsprechende Daten der IFH Retail Consultant GmbH Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern werden jährlich aktualisiert veröffentlicht und vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (= Kommune) im Verhältnis zum Kaufkraftpotenzial des gesamten Bundesgebietes. Diese beiden Analysebausteine wurden ergänzt um eine fundierte städtebauliche Analyse, anhand welcher die aktuellen Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Neumünster im Kontext der Siedlungsstruktur erfasst wurden. Das Nahversorgungskonzept betrachtet sowohl die Versorgungssituation der Gesamtstadt als auch die der einzelnen Stadtteile.

Analyseergebnisse

Die wesentlichen Kennwerte des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neumünster stellen sich in den untersuchten Warengruppen wie folgt dar:

Derzeit bestehen 128 Einzelhandelsbetriebe im Neumünsteraner Stadtgebiet, die Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment führen. Hinsichtlich einzelner Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten versus der Betriebsschließung kleinerer Läden ergibt sich eine weitgehend ausgeglichene Bilanz.

Aus der sortimentspezifischen Gesamtverkaufsfläche von 43.300 m³ ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von derzeit 0,54 m² pro Einwohner. Dieser Wert ist im Vergleich zur Untersuchung im Jahr 2016 aufgrund der seitdem leicht gestiegenen Einwohnerzahl zwar etwas gesunken, liegt jedoch weiterhin über dem bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m² pro Einwohner). Dementsprechend kommt das Konzept zu dem Ergebnis, dass sich die Versorgung in der betrachteten Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ grundsätzlich als quantitativ ausreichend darstellt.

Bei der Betrachtung der räumlichen und strukturellen Situation konnten zum Teil Defizite hinsichtlich der räumlichen Versorgungssituation (z. B. fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten) festgestellt werden. Insbesondere in den Siedlungsrandbereichen Einfeld, Gartenstadt und Gadeland sind diese hervorzuheben und es ist zu prüfen, wie die Nahversorgungssituation dort gestärkt werden kann.

Handlungsempfehlungen

Das übergeordnete Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Neumünsteraner Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Daher ist gemäß des Nahversorgungskonzeptes sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte sinnvoll, als auch die perspektivische Neuentwicklung weiterer Standorte möglich, sofern diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung in den um den avisierten Standort liegenden Wohnsiedlungsbereichen dienen und negative Auswirkungen auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Nahversorgungskonzept dient hier mit konkreten standortbezogenen Handlungsempfehlungen zur Umsetzung dieses Ziels.

Ausblick

Gemäß des gemeinsamen Antrages der Fraktionen CDU, SPD, Bündnis 90/Grüne, FDP, Bürgerfraktion sowie BfB/Linke vom 03.03.2025 (0179/2023/An) wurde die Verwaltung gebeten, bis September 2025 einen Zeitplan zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, aus dem die dafür notwendigen Verfahrensschritte hervorgehen, vorzulegen.

Im Vorfeld zur Gesamtfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat sich

die Verwaltung für ein zweistufiges Vorgehen entschieden, im Rahmen dessen zunächst die Erstellung des Nahversorgungskonzeptes als erster Baustein beauftragt wurde, um möglichst schnell auf eine fundierte Entscheidungsgrundlage zurückgreifen zu können. Als weiterer Baustein ist die Betrachtung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtbereich sowie die damit einhergehende Überprüfung der Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereiches vorgesehen. Hintergrund hierfür ist zum einen die anstehende Erstellung des Städtebaulichen Rahmenplans für die Innenstadt, welcher sich neben verkehrlichen, freiraumplanerischen oder wohnbaulichen Fragestellungen u. a. auch mit der künftigen Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs und Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung befassen wird. In diesem Kontext ist es von zentraler Bedeutung, eine möglichst aktuelle Bewertung der Ist-Situation sowie Handlungsempfehlungen aus Einzelhandelsperspektive in die Gesamtplanung einfließen zu lassen.

Zum anderen hat sich der Einzelhandelsbesatz, insbesondere im Innenstadtbereich, seit der letzten Fortschreibung aus dem Jahr 2015 deutlich verändert, was eine Auseinandersetzung mit dem zentralen Versorgungsbereich dringend erforderlich macht. Derzeit läuft eine Markterkundung für die Erstellung einer solchen Innenstadtbetrachtung. Die Beauftragung ist für Sommer 2025 vorgesehen und es ist zu erwarten, dass die Ergebnisse bis Ende des Jahres 2025 vorliegen. In einer zweiten Stufe soll schließlich die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt werden, welche die zuvor erstellten Bausteine (Nahversorgungskonzept, Innenstadtbetrachtung) aufnimmt und um die Betrachtung der Sonderstandorte und allgemeine Handlungsempfehlungen hinsichtlich der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ergänzt wird. Die Beauftragung der Fortschreibung des gesamten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist derzeit nach Vorliegen der Betrachtung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtbereich unter dem Vorbehalt zur Verfügung stehender Haushaltsmittel in 2026 vorgesehen.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlage:

Junker + Kruse (2025): Nahversorgungskonzept Neumünster in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept